

空家の適切な管理は所有者(管理者)の責務です!

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所 有者や管理者が適切な管理に努めることが責務として定められています。

空家は適切に管理されないと、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防災や防犯面等の安全性の低下などを引 き起こします。所有・管理している空家がある場合は、適切な管理をお願いします。

適切な管理例とポイント

- ・庭木が敷地からはみ出ないように、きれいに剪定する。
- ・定期的に草を刈る。
- ・剪定した木や刈り取った草は、放置せずに処分する。
- ・家屋や庭の見た目をきれいに保ち、空家であることが分かりにくいようにする。
- ・敷地に外部から侵入されないように、門などをきちんと閉める。
- ・外壁や瓦などが崩落したり、風で飛ばされたりしないようにする。
- ・倒壊の恐れがある家屋や塀などは取り壊す。
- ※空家の利活用でお悩みの方は、お気軽にご相談ください。



空家をこのままにしておくと、こんな問題が起こります!

かえってお金がかかる!?

空家を放っておくと建物が劣化し、改修や雑草 の除去などに多額の費用がかかります。

思わぬ損害を生む!?

建物の倒壊や物の落下などで近隣の建物に被害 を及ぼした場合、空家の所有者の責任となり、 損害賠償を問われることがあります。

不動産価値の低下!?

空家は人が移住しなければどんどん劣化し、 資産価値が下がってしまいます。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施 行されました。(平成27年5月26日) これにより空家が老朽化し、周辺に悪影響を及ぼす 危険な状況になっている場合は、「特定空家」となり、 町は以下の措置をとることになります。



※町の①助言・指導に応じず②勧告された場合は、住宅用地の 特例が受けられなくなり固定資産税が最大で約6倍になりま す。また、さらに放置を続け④代執行がされた場合、空家の除 却が行われ、その費用を所有者に全額請求することとなります。

空家情報大募集!!

すまいるナビに登録しませんか?

町では、「すまいるナビ」を利用し、空家の賃貸及び売却をしたい方を募集しています。令和3年度からは、駐 車場のみの賃貸も可能となりました。(※現に居住されている住宅の駐車場も可能です。)

ここ数年、山間部・平野部を問わず、基山町の空家は非常にニーズが高まってきています。すでに空家となって いる物件、将来的に空家になる可能性がある物件、家には住んでいるけれども使用していない駐車場がありました ら、「すまいるナビ」を利用して物件を活用してみませんか!



【空家所有者】 貸したい、売りたい方



連絡調整





すまいるナビ



情報提供



案内・申込み



空家を 借りたい、買いたい方

【宅建協会加入の不動産業者】

空家の家財道具等の処分費用を補助します!

最太10万円!

町では、町内の空家の利活用を促進するために、基山町空家等情報登録制度(すまいるナビ)に登録を行った空 家を対象に、家財道具の処分にかかる費用の一部を補助しています。 令和3年度からは、すまいるナビに登録を行っ ている空家だけではなく、媒介契約又は不動産売買契約を締結した空家も補助金の対象に追加されました。空家を 活用したいけれども、家財道具の処分にお困りの場合は、お気軽に定住促進課までご相談ください!



対象物件(対象者)【令和3年度から変更!】

・すまいるナビに登録した空家

(すまいるナビに登録した空家の所有者等であり、補助金の交付を受けた日から引き続き2年以上すまいるナビに登録する意思がある者)

・宅地建物取引業者と媒介契約を締結した空家又は不動産売買契約を締結した空家 (当該空家について媒介契約を締結した者又は不動産売買契約を締結した所有者等)



補助対象経費

- ・ゴミ処理手数料
- ・特定家庭用機器リサイクル料金
- ・家財の移設に要する経費
- ・廃棄物処分業者に委託して家財を処分す る場合における委託料
- ※家財道具等の処分は、処理対象物に必要 な産業廃棄物収集運搬業又は一般廃棄物 収集運搬業の許可を受けた法人、又は個 人事業者が行うものとします。



補助金額

補助対象経費の2分の1以内の額 (上限 10 万円)

※ 1,000 円未満の端数は、切り捨てた 額とする

(例)

家財道具等の処分費用が30万円の場合 30万円×1/2 = 15万円 (上限 10万円なの で、補助金額は10万円)

その他注意事項

- ・申請受付 → 予算の範囲内で先着順
- 補助金交付 ➡ 補助対象の空家に対し て1回限り
- ・実績報告書の提出 → 家財道具等の処 分が完了した日から30日以内、又 は補助金の交付決定を受けた年度の 3月31日のいずれか早い期日まで
- ※家財道具等の運搬及び処分は、関係 法令を守り適切に行ってください。

相続した空家の活用にお悩みの方

空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について

制度の概要

相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を 相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)又は、取 壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します。また、平成 31年4月1日以降の譲渡については要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前まで老人ホーム等に入所し ていた場合も、一定要件を満たせば適用となります。なお、制度の詳細については、国土交通省ホームページにて ご確認いただき、ご不明な点は管轄の税務署へお問い合わせください。

本措置のイメージ



相続



リフォーム



耐震リフォーム (耐震性がある場合は不要) 譲渡

空家の譲渡所得 3,000 万円 特別控除の適用(※1)

譲渡

被相続人が居住の用 に供していた家屋 及びその敷地

昭和 56 年 5 月 31 日以前に 建築された家屋に限ります。

空家 取壊し

更地

(※1) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※2)) - 譲渡費用(除却費用等) - 特別控除 3,000 万円 (※2)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

具体例

相続した家屋を取り壊して、取り壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

- <前提条件>
- ・昭和 55 年建築 ・除却費 200 万円
- ・被相続人が 20 年間所有
- ・取得費不明
- ○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額:0円 (500万円-500万円×5%-200万円-3,000万円)×20%=0円
- ○本特例がない場合の所得税・個人住民税額:55万円 (500万円-500万円×5%-200万円)×20%=55万円